KHENG HOLDINGS SDN. BHD.

lwn.

PENDAFTAR HAKMILIK TANAH PULAU PINANG & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI, PULAU PINANG
DATO' ABDUL HAMID BIN HJ. MOHAMED H.
[SAMAN PEMULA NO. 24-676-92]
25 FEBRUARI 1993

UNDANG-UNDANG TANAH: Pembatalan kaveat oleh Pendaftar - Samaada Pendaftar telah mengikuti peruntukan s. 432 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN 1965) sebelum membatalkan kaveat plaintif - Tempoh kaveat luput - Samaada permohonan plaintif untuk deklarasi bahawa pembatalan kaveat adalah tidak sah di sisi undang-undang patut di luluskan.

Plaintif memohon untuk deklarasi bahawa pembatalan kaveatnya oleh defendan pertama atas permohonan defendan kedua adalah tidak sah di sisi undang-undang atas alasan defendan pertama tidak membuat perintah supaya Notis Cadangan Pembatalan Kaveat (Borang 19C) disampaikan melalui penyampaian ganti seperti yang di peruntukan dibawah s. 432 KTN 1965.

Plaintif juga mengadu bahawa cara penyampaian ganti itu menyalahi kehendak s. 432 KTN 1965 kerana notis itu tidak diwartakan.

Diputuskan:

[1] Apa yang dimaksudkan oleh s. 432 ialah jika Pendaftar berpuashati bahawa syarat-syarat yang disebut dalam seksyen itu dipenuhi, maka Pendaftar boleh memerintahkann atau lebih tepat mengarahkan supaya penyerahan ganti dilakukan.

[2] Pendaftar sendiri dalam afidavitnya mengatakan bahawa beliau sendiri yang berpuashati bahawa penyampaian cara persendirian tidak dapat dilakukan kerana plaintif telah bertukar alamat tanpa pengetahuan defendan.

[3] Peruntukan s. 432 KTN 1965 menghendaki notis itu diwartakan dan cara penyampaian ganti itu tidak mematuhi kehendak seksyen itu kerana ia tidak diwartakan.

[4] Permohonan plaintif dibuat selepas tempoh kaveat telah luput dan meluluskan permohonan plaintif tidak akan memberikan apa-apa faedah.

[Permohonan plaintif ditolak dengan kos].

Kes-kes yang dirujuk:

Pow Hing & Anor lwn. Registrar of Titles, Malacca [1981] 1 MLJ 155 ***(dibezakan)***

The Sungai Tukang Rubber Company Bhd. lwn. The Government of the State of Kedah [1982] CLJ 69 ***(dibezakan)***

Akta-akta yang dirujuk:

Kanun Tanah Negara 1965, ss. 100, 375 & 432(1)

Bagi pihak plaintif - Ismadi bin Zainal Abidin; T/n. Mahinder Singh Dulku & Co.

Bagi pihak defendan 1 - Norsharidah bt. Awang; Penolong Penasihat Undang-undang Pulau Pinang

Bagi pihak defendan 2 - Lee Wooi Mien; T/n. Shook Lin & Bok

ALASAN PENGHAKIMAN

Abdul Hamid bin Hj. Mohamed H.

Plaintif, melalui saman pemula, antara lain, memohon satu deklarasi bahawa pembatalan kaveat oleh defendan pertama yang telah dimasukkan oleh plaintif tak sah di sisi undang-undang.

Fakta-fakta yang tidak dipertikaikan adalah seperti berikut:

Pada 6 Jun 1986, plaintif telah memasukkan kaveat persendirian di atas tanah berkenaan. Pada masa itu tuan punya berdaftar tanah itu ialah Aishah Holdings Sdn. Bhd. dan defendan kedua adalah salah satu pemegang gadaian tanah itu.

Pada 19 Februari 1991 defendan kedua membeli tanah itu di lelongan awam yang dijalankan oleh Mahkamah.

Pada hari yang sama, defendan kedua memohon kepada defendan pertama melalui Borang 9 bertarikh 13 Februari 1991 untuk membatalkan kaveat itu. Permohonan itu dibuat oleh defendan kedua dalam sifatnya sebagai pemegang gadaian.

Pada 24 Jun 1991 Penolong Kanan Pendaftar mengeluarkan Sijil Jualan dalam Borang 16F kepada defendan kedua.

Pada 23 April 1991 defendan pertama membatalkan kaveat itu atas alasan bahawa, walau pun Notis Cadangan Pembatalan Kaveat (Borang 19C) telah disampaikan kepada plaintif, plaintif dalam tempoh satu bulan tidak mendapatkan peritah Mahkamah untuk memanjangkan tempoh kaveat itu.

Alasan pertama yang dikemukakan oleh Peguam plaintif ialah pendaftar tidak **membuat perintah** supaya notis berkenaan disampaikan melalui penyampaian ganti. Alasan ini adalah didasarkan kepada peruntukan s. 432 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN):

> 432 (1) The Registrar, where he is satisfied that a notice affecting land in the State cannot be served personally or by post ..., **may order** service to be effected ...

Mengikut beliau, pendaftar mestilah **membuat satu perintah** terlebih dahulu sebelum penyampaian secara penyampaian ganti boleh dilakukan. Walau bagaimana pun beliau mengaku bahawa jika pendaftar membuat satu catatan bahawa beliau membuat perintah seperti itu, itu adalah memadai. Eloklah disebut bahawa dalam kes ini tiada keterangan dikemukakan bahawa terdapat catatan seperti itu di mana-mana.

Saya tidak bersetuju dengan hujah itu. Seksyen itu cuma mengatakan bahawa pendaftar "may order". Ia tidak mengatakan beliau perlu "make an order". Seksyen itu juga tidak menghendaki sesiapa membuat apa-apa permohonan untuk mendapat perintah penyampaian ganti seperti yang terdapat dalam Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, misalnya. Dalam penghakiman saya apa yang dimaksudkan oleh seksyen itu ialah jika pendaftar berpuashati bahawa syarat-syarat yang disebut dalam seksyen itu dipenuhi, maka pendaftar boleh memerintahkan atau lebih tepat mengarahkan supaya penyerahan ganti dilakukan.

Kes *Pow Hing & Anor. v. Registrar of Titles, Malacca* [1981] 1 MLJ 155, satu penghakiman Mahkamah Persekutuan dirujukkan kepada saya. Saya berpendapat bahawa kes itu boleh dibezakan. Kes itu ialah berkenaan perintah "forfeiture" di bawah s. 100 KTN. Seksyen 100 itu memperuntukkan, antara lain:

> ... and if by the end of that period the whole of that sum has not been tendered to him, he (the Collector - ditambah) shall thereupon **by order declare** the land forfeit to the State Authority ...

Berdasarkan peruntukan itu Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa pemungut mestilah membuat perintah "forfeiture" itu.

Pada pandangan saya, perbezaan penggunaan kata-kata "by order declare" dalam s. 100 dan kata-kata "may order" adalah ketara sekali. Kedua-duanya tidak sepatutnya diberi makna yang sama.

Saya juga telah dirujukkan kepada keputusan Mahkamah Tinggi Alor Setar dalam kes *The Sungai Tukang Rubber Company Bhd. v. The Government of the State of Kedah* [1982] CLJ 69. Setelah meneliti penghakiman itu, saya juga berpendapat bahawa kes itu juga boleh dibezakan. Dalam kes itu pendaftar sendiri tidak berpuashati bahawa syarat-syarat yang diperuntukkan dalam s. 432 KTN itu dipenuhi. Sebaliknya, **pendaftar** memerintah penyerahan ganti kerana **pemungut** berpuashati bahawa "notis-notis yang telah dikeluarkan sebelum itu tidak dapat disampaikan dengan berkesan.

Dalam kes ini, pendaftar sendiri dalam afidavitnya mengatakan bahawa beliau sendiri yang berpuashati bahawa "penyampaian cara persendirian tidak dapat dilakukan kerana plaintif telah bertukar alamat tanpa pengetahuan responden pertama."

Ada satu perkara lagi, yang walau pun tidak disebut dalam hujah Peguam plaintif tetapi rasanya, eloklah dibincang juga secara ringkas.

S.432 KTN, antara lain menyatakan bahawa pendaftar boleh memerintahkan penyampaian ganti jika beliau berpuashati penyampaian ke diri **atau melalui pos** tidak dapat dilakukan.

Dalam afidavit Timbalan Pendaftar Hakmilik, beliau tidak menyebut bahawa beliau berpuashati penyampaian tidak boleh dilakukan melalui pos. Tetapi alasan yang diberi ialah plaintif telah bertukar alamat tanpa memberikan responden pertama, walau pun mengikut s. 375 KTN plaintif bertanggungjawab memberitahu berkenaan pertukaran alamatnya (plaintif).

Dalam penghakiman saya, dalam keadaan ini penyampaian melalui pos semestinya tidak akan berhasil. Jika dihantar melalui pos pun, notis itu semestinya tidak akan sampai kepada plaintif. Oleh itu soal penyampaian melalui

pos tidak berbangkit. Mungkin sebab itu jugalah Peguam plaintif tidak membangkitnya.

Kesimpulannya, saya berpuashati, bahawa pendaftar sebenarnya telah berpuashati bahawa penyampaian ke diri atau melalui pos tidak dapat dilakukan dengan jayanya dan, oleh itu, telah memerintahkan penyampaian ganti.

Alasan kedua yang dikemukakan ialah cara penyampaian ganti itu dilakukan menyalahi kehendak s. 432 KTN kerana notis itu tidak diwartakan.

Tidak dinafikan bahawa notis itu tidak diwartakan. Peruntukan s. 432 itu juga jelas menghendaki notis itu diwartakan. Dalam hal ini, saya bersetuju dengan hujah Peguam plaintif bahawa cara penyampaian ganti itu tidak mematuhi kehendak s. 432 kerana ia tidak diwartakan.

Saya sepatutnya meluluskan permohonan plaintif atas alasan ini. Tetapi, kes ini tidak berakhir di sini.

Peguam responden kedua menarik perhatian saya bahawa kaveat berkenaan sebenarnya telah pun luput. Tempoh enam tahun umur kaveat itu berakhir pada 5 Jun 1992. Permohonan ini cuma dibuat pada 14 Ogos 1992. Perlu disebut juga bahawa responden pertama membatalkan kaveat itu pada 23 April 1991. Ertinya permohonan untuk mengenepikan pembatalan kaveat itu dibuat lebih kurang satu tahun enam bulan selepas kaveat itu dibatalkan dan lebih kurang enam bulan selepas tempoh kaveat itu luput, jika ia tidak dibatalkan sekali pun.

Peguam plaintif menarik perhatian saya bahawa plaintif telah memasukkan kaveat kedua, selepas kaveat yang menjadi persoalan dalam kes ini dibatalkan. Pada pandangan saya itu hal lain. Kaveat yang menjadi perkara yang dipertikaikan dalam permohonan ini ialah kaveat yang dimasukkan pada 6 Jun 1986, yang telah pun luput tempohnya.

Atas alasan ini saya menolak permohonan plaintif dengan kos.

PENDAKWA RAYA

lwn.

MUSTAFA BIN SALLEH

MAHKAMAH TINGGI, ALOR SETAR
TUAN HJ. MOHD. NOOR BIN HJ. ABDULLAH PK
[PERBICARAAN KES JENAYAH NO. 47-14-89]
1 FEBRUARI 1993

DADAH BERBAHAYA: Pertuduhan mengedar dadah berbahaya - Pembelaan dipanggil - Sama ada tertuduh berjaya mematahkan anggapan statutori terhadap pemilikan dan pengedaran dadah tersebut.

Tertuduh telah di tangkap dalam satu seranghendap dimana satu tong minyak dirampas darinya dan setelah pemeriksaan dibuat keatas tong tersebut ianya didapati berisi candu mentah yang berat bersihnya 15,316.6 gram.

Pembelaan tertuduh adalah bahawa tong yang dibawanya berisi minyak disel untuk abangnya yang dipatuk ular pada hari itu. Ia menafikan yang tong yang berisi candu dibawa olehnya dan mengatakan bahawa terdapat satu lagi tong yang serupa dengan tong yang dibawanya di tempat ia di tahan oleh pegawai kastam.

Diputuskan:

[1] Ia adalah dibuktikan tanpa sebarang keraguan yang munasabah bahawa tong minyak itu, yang mengandungi dadah berbahaya, berada dalam penjagaan dan di bawah kawalan tertuduh. Tertuduh membawa tong itu turun dari bas, meletakkannya di antara dua belah kakinya dalam teksi dan membawanya turun dari teksi sebelum ia di tangkap.

[2] Setelah menimbang keseluruhan keterangan tertuduh dengan latarbelakang kes pendakwaan adalah didapati pembelaan tertuduh tidak mungkin atau munasabah maupun berpatutan dan tertuduh gagal mematahkan anggapan yang tertuduh memiliki dadah berbahaya dalam tong itu dan tahu ianya jenis candu mentah.

[Tertuduh didapati bersalah, disabitkan kesalahannya dan dikenakan hukum mati].

Kes-kes yang dirujuk:

Mohd Radhi bin Yaacob lwn. PP [1991] 3 CLJ 2073 / [1991] 3 MLJ 169 @ 171 ***(dirujuk)***